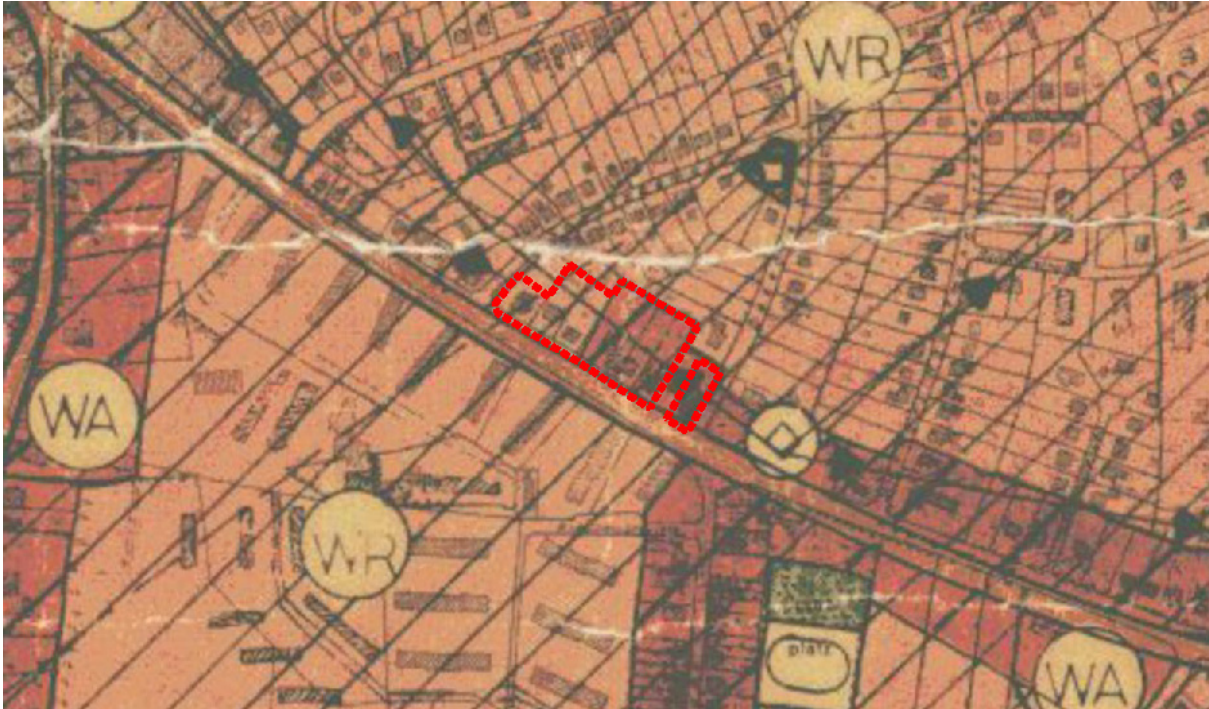


STADT UETERSEN



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39

für das Gebiet: „westlich des "Dessaus Kamp", östlich "Sonntagsmoor" und
nördlich der "Reuterstraße"“



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 27. November 2023

**Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	12
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1 Mischgebiet	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1 Grundflächenzahl	14
4.2.2 Baugrenzen	14
4.2.3 Vollgeschosse	15
4.2.4 Firsthöhen	15
4.2.5 Bauweise	15
5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	16
6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	16
7. Natur- und Artenschutz	17
8. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel	18
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
10. Kosten und Finanzierung	20
11. Flächenbilanzierung	21
12. Eigentumsverhältnisse	21

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 39 DER
STADT UETERSEN**

**für das Gebiet: „westlich des "Dessaus Kamp", östlich "Sonntagsmoor" und
nördlich der "Reuterstraße"“**

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 39 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 221), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVObI. Schl.-H. Nr. 17 S. 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst die Flurstücke 34/44, 35/30, 35/31, 41/103, 41/61, 41/3 und 41/51 der Flur 6 der Gemarkung Uetersen.

Der Bebauungsplanes Nr. 39 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Uetersen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich teilweise als reines Wohngebiet bzw. teilweise als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung (Mischgebiet - § 6 BauNVO) nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 39 plant die Stadt Uetersen die Ausweisung von Mischgebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen hat am 22.09.2022 den Aufstellungsbeschluss den Bebauungsplanes Nr. 39 gefasst.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung von Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden und um die Aktivierung noch nicht genutzter Bereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits mit Wohnhäusern sowie mit gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden bebaut ist. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 soll städtebaulich geordnet und zum Teil nachverdichtet werden.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilien-, Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Südlich befindet sich die Reuterstraße. Westlich verläuft die Straße Sonntagsmoor, östlich befindet sich die Straße Dessaus Kamp. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 6.349 m². Der Bebauungsplan Nr. 39 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie andere in § 6 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht. Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39. Beeinträchtigungen der vorgenannten Art sind nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den Bebauungsplan Nr. 39 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Uetersen und ist umgeben von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, sowie von gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden (z.B. Schleswig-Holstein Netz AG – Netzcenter Uetersen). Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gewerbliche Betriebe, wie ein Elektrofachgeschäft und eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Südlich befindet sich die Reuterstraße. Westlich verläuft die Straße Sonntagsmoor, östlich befindet sich die Straße Dessaus Kamp.

Das Flurstück 41/110 ist nicht im Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39, da dieses Flurstück bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 überplant wurde. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst ca. 6.349 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021** ist Uetersen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. Die Stadt befindet sich zudem innerhalb des 10km-Umkreises zum Mittelzentrum Elmshorn sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Dieser Vorgabe entspricht der Bebauungsplanes Nr. 39 aufgrund folgender, von der Stadt verfolgten, Ziele:

- Die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.



Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Uetersen ist als Unterzentrum eingestuft, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem liegt die Stadt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.

Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass in Uetersen aufgrund der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen im Vordergrund stehen. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 39 den Zielen des Regionalplanes.

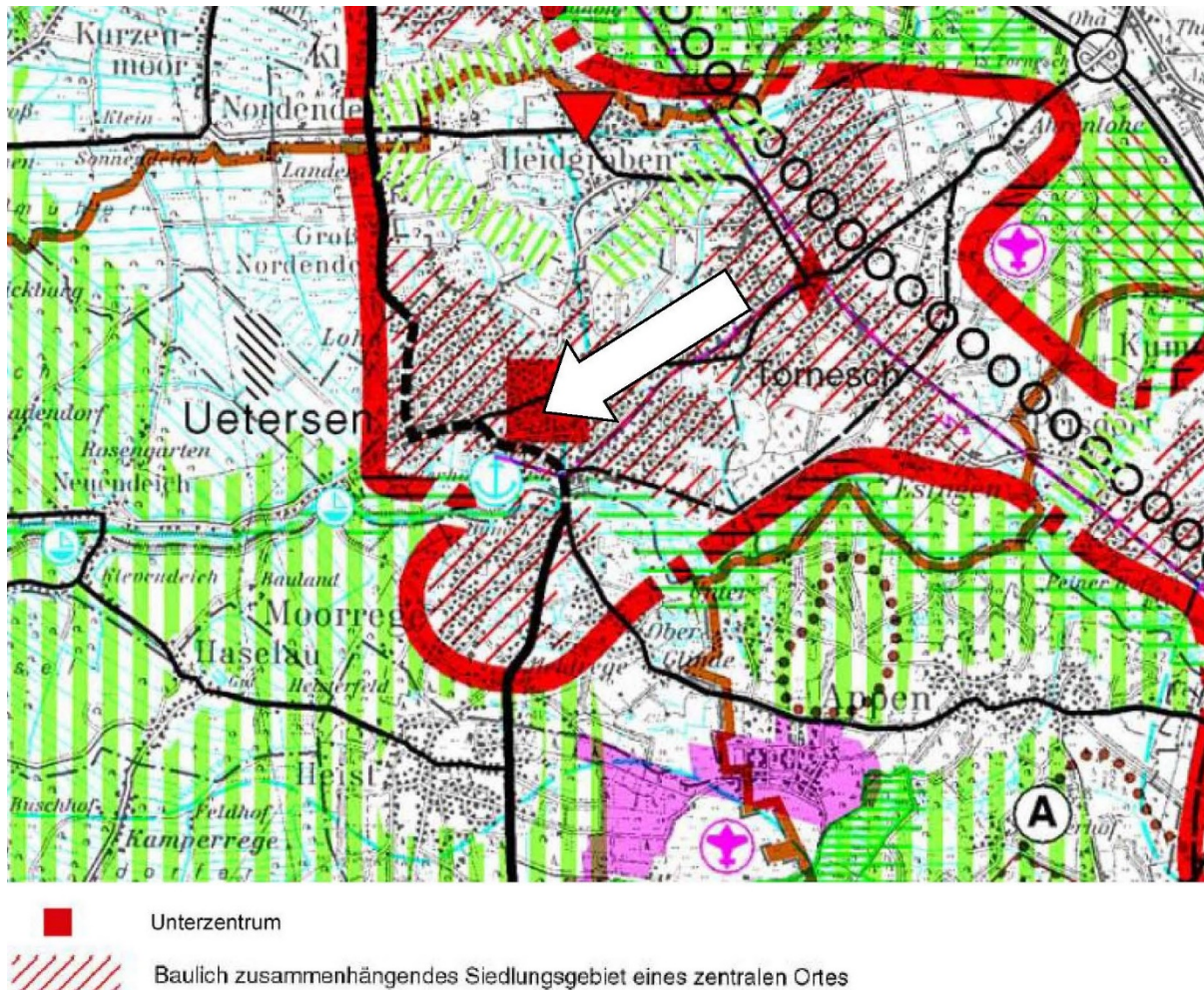


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 stellt für den Plangeltungsbereich ein Trinkwasserschutzgebiet dar. Es handelt sich dabei um das Trinkwasserschutzgebiet Uetersen Zone III A.

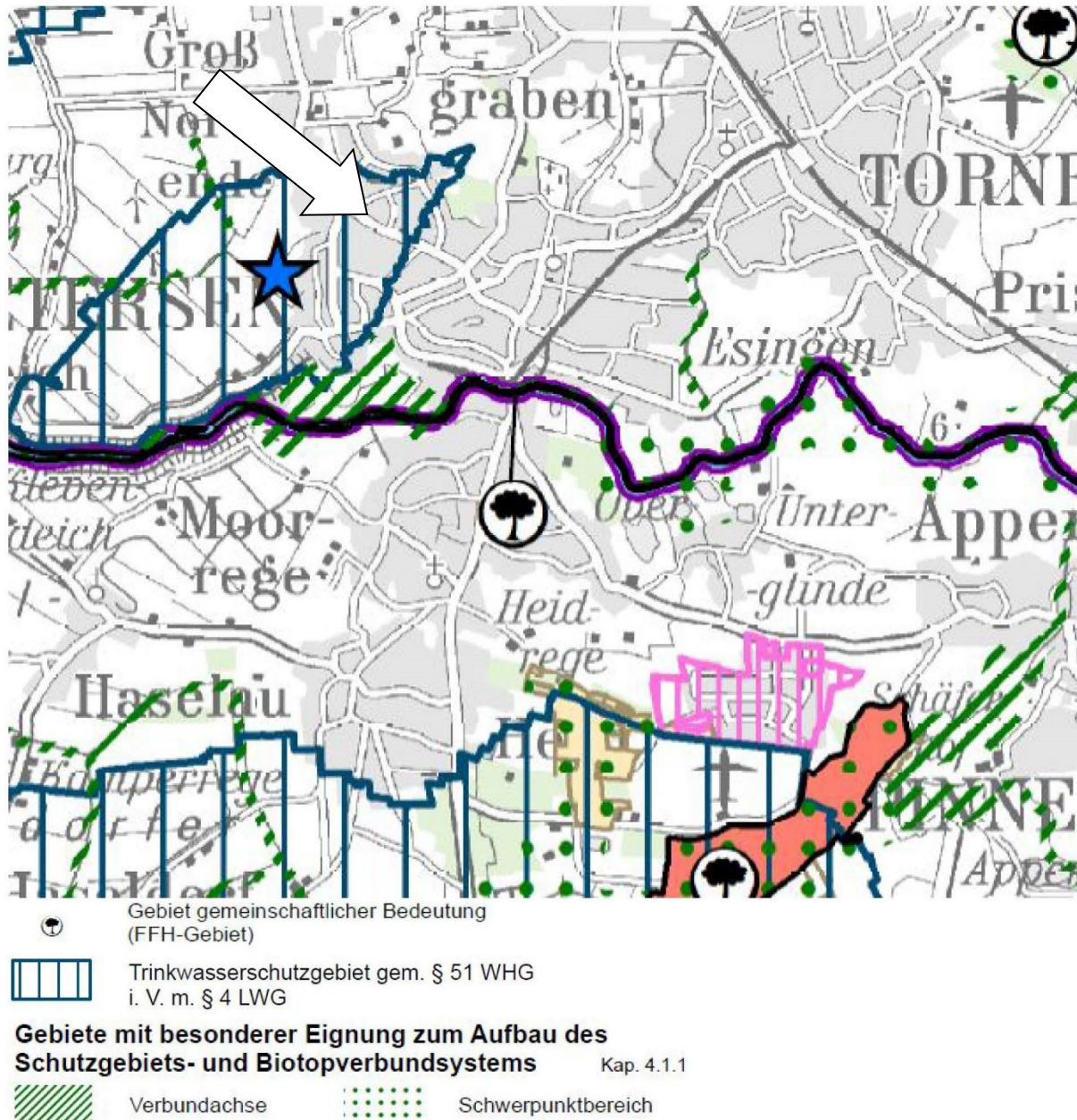


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 2 und 3 sehen keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 vor.

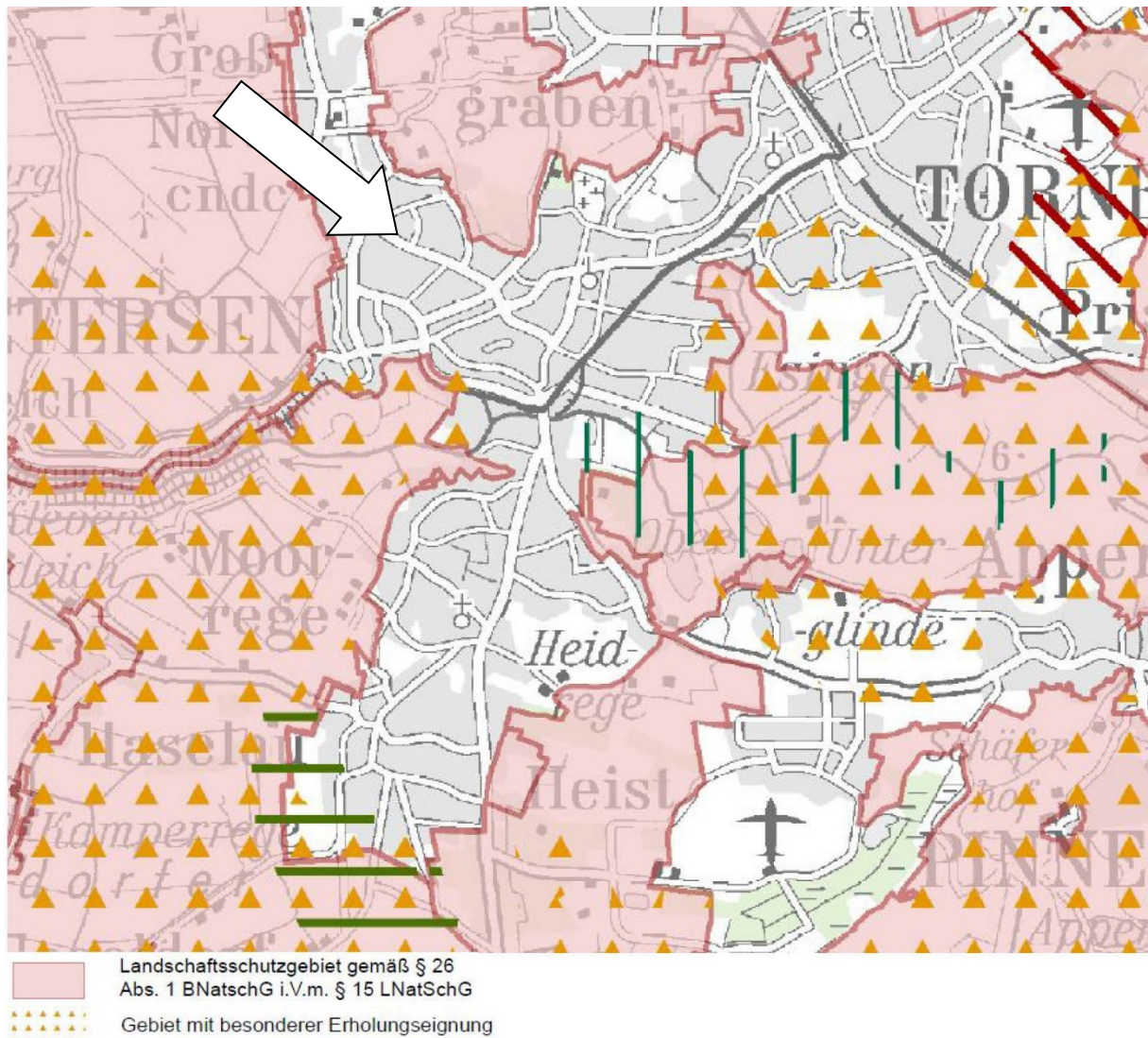


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

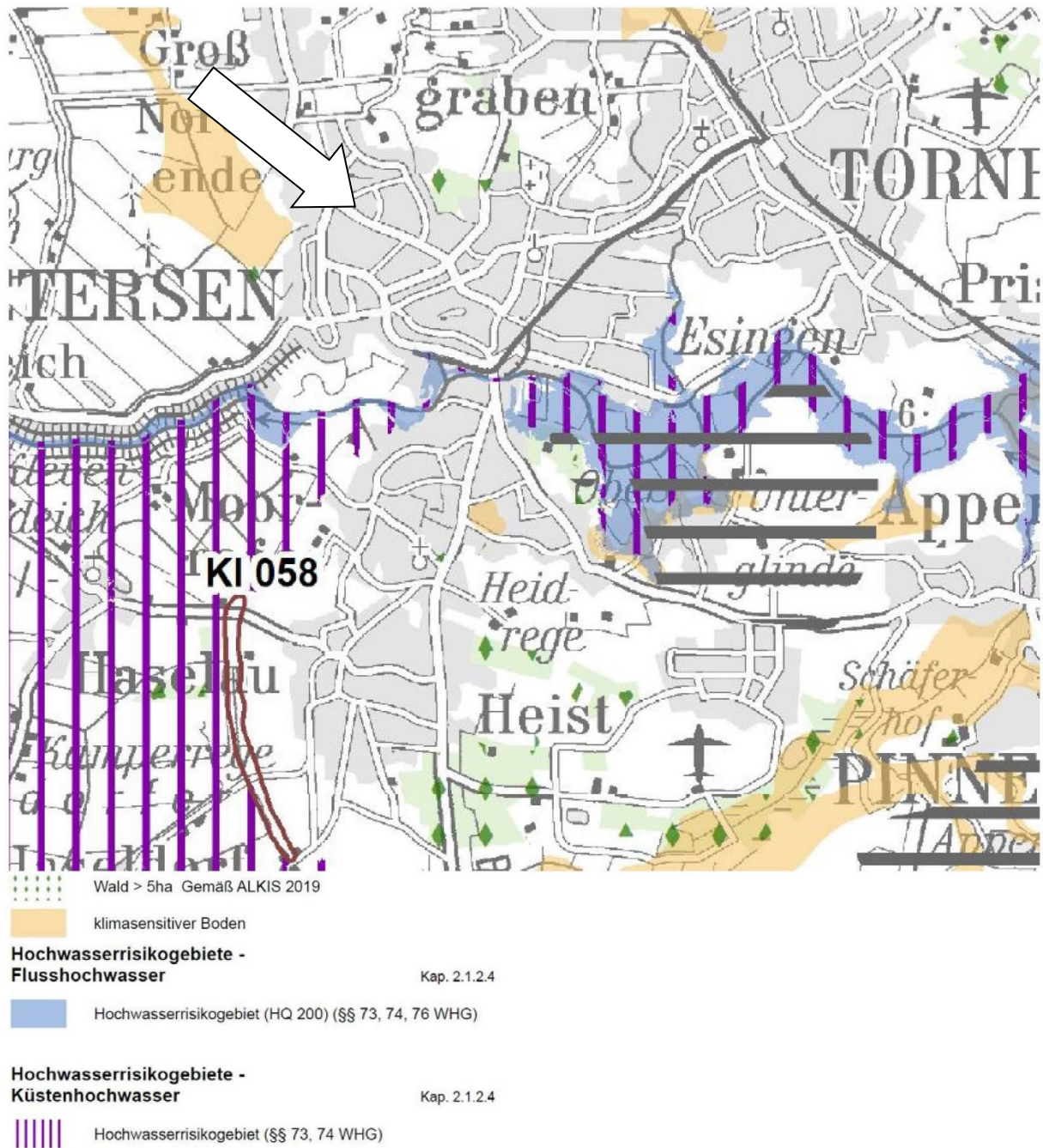


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt den Plangeltungsbereich als reines bzw. als allgemeines Wohngebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung (Mischgebiet - §6 BauNVO) nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 39 plant die Stadt Uetersen die Ausweisung von Mischgebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

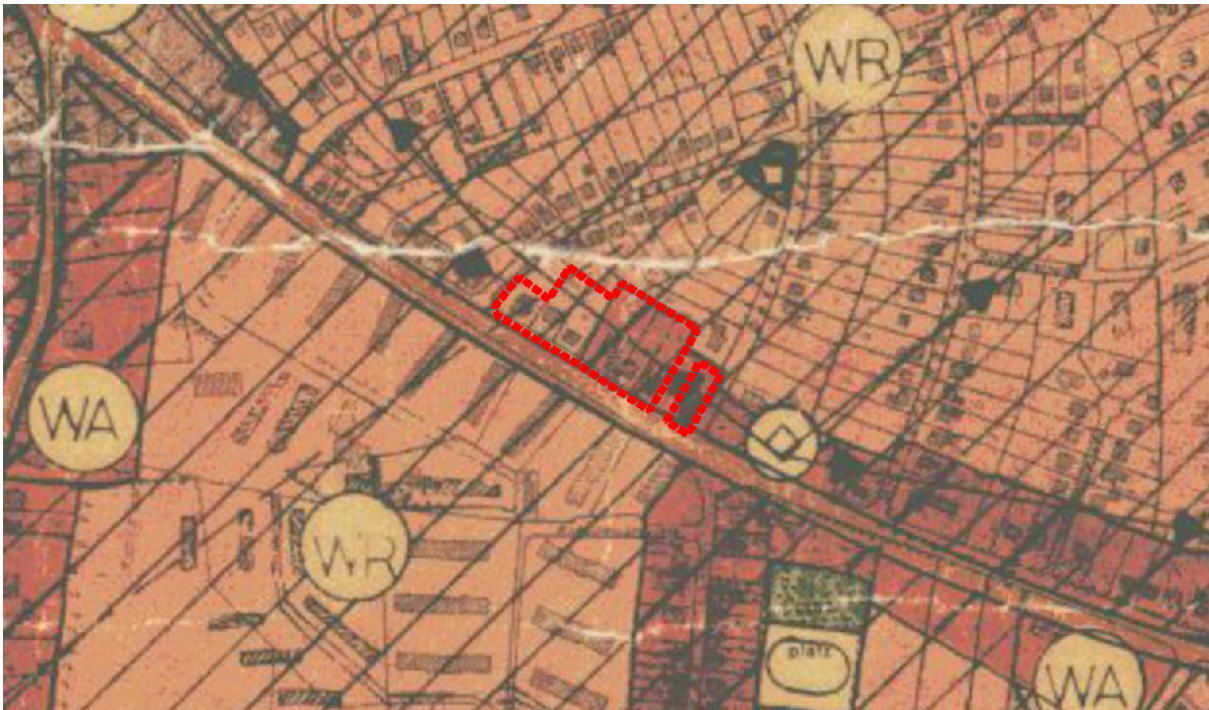


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Plangeltungsbereich als Mischgebiet darstellen.



Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39

Der **Landschaftsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als Teil einer Fläche für Einzel- und Reihenhausbauung mit hohem bis mittlerem Grünanteil dar. Östlich angrenzend ist die Fläche einer Umspannstation dargestellt. Die Umspannstation ist nicht mehr vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich das Netzcenter Uetersen der SH Netz AG. Die Grundflächenzahl wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 mit 0,5 festgesetzt. Damit entspricht die geplante Bebauung im Wesentlichen den Zielen des Landschaftsplanes.



Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes gab es noch allgemein andere Vorstellungen von einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung unter landschaftspflegerischen Aspekten. Inzwischen enthält das BauGB die Verpflichtung der Stadt und Gemeinden, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, um Flächenverbrauch in den Außenbereichen hinein soweit wie möglich zu vermeiden.

Daraus resultiert eine stärkere innerörtliche Verdichtung, die weniger Platz für eine Begrünung lässt, als 1998 aufgenommen wurde. Dennoch wird auf eine Durchgrünung des Baugebietes geachtet, ein so hoher Grünanteil wie damals gewünscht ist unter diesen Voraussetzungen aber nicht realisierbar.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Uetersen und ist umgeben von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, sowie von gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden (Schleswig-Holstein Netz AG – Netzcenter Uetersen). Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gewerbliche Betriebe, wie ein Elektrofachgeschäft und eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Südlich befindet sich die Reuterstraße. Westlich verläuft die Straße Sonntagsmoor, östlich befindet sich die Straße Dessaus Kamp.

Der Stadt Uetersen geht es vorrangig um die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und um die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Quartier.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die städtebauliche Nachverdichtung,
- Aufnahme von Festsetzungen zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Zur Nachverdichtung und Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 die Ausweisung von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) für die Errichtung von Wohnhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorgesehen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt über die angrenzenden Straßen (Sonntagsmoor, Reuterstraße und Dessaus Kamp). Die Erschließung für die einzelnen Grundstücke ist somit bereits vorhanden.

Die Bebauung soll sich städtebaulich am Bestand sowie an der umgebenden Bebauung in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 orientieren. Gleichzeitig soll eine Nachverdichtung möglich sein.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der bestehenden Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist geprägt von Einfamilienhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden (Elektrofachgeschäft und Kfz-Werkstatt).

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss gleichgewichtig sein.

Zulässig sind darin nach § 6 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

Von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 nur die Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 sind ferner Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig. Die Stadt Uetersen befürchtet durch die

Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in diesem Bereich negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung aufgrund möglicher Attraktivitätsminderung und daraus resultierender Verdrängungseffekte der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister (sogenannte Trading-down-Effekte). Ferner wäre eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung anzunehmen. Im innerstädtischen Bereich gibt es bereits Vergnügungsstätten, deren Bestand durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt wird. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 dient also nicht der Verdrängung von Vergnügungsstätten aus dem zentralen Bereich Uetersens, er hat eine lenkende Funktion.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 wird die Grundflächenzahl innerhalb der Teilflächen MI1 und MI2 mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem bereits vorhandenen Versiegelungsgrad.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Mischgebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.2.2 Baugrenzen

Der nordöstliche Bereich der Mischgebiete soll freigehalten und nicht bebaut werden. Die Bebauung soll sich entlang der Erschließungsstraßen orientieren.

In den Teilflächen MI1 und MI2 wurden die Baugrenzen im Wesentlichen mit einem Abstand von 3 m entlang der Grenzen des Plangeltungsbereiches an den umliegenden Erschließungsstraßen festgesetzt.

Im hinteren Grundstücksbereich der Teilfläche MI1 wurde der Abstand der Baugrenze zum Plangeltungsbereich mit ca. 16,50 m bzw. 27,00 m festgesetzt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

4.2.3 Vollgeschosse

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eingeschossig. Auf dem Grundstück Reuterstraße 48 - Flurstück 41/110 ist bereits ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet. Es handelt sich dabei um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 ist zur Nachverdichtung der Bebauung an der Reuterstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit 2 festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden, somit sind bei Bedarf auch Staffelgeschosse zulässig.

4.2.4 Firsthöhen

Zur Nachverdichtung und Herstellung einer städtebaulichen Ordnung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Teilflächen MI1 und MI2 auf 8,00 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Reuterstraße entspricht das im Wesentlichen den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 8,00 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

4.2.5 Bauweise

Die städtebauliche Struktur entlang der Reuterstraße bzw. der Straßen Sonntagsmoor / Dessaus Kamp ist geprägt durch Einzelhäuser, bzw. teilweise Doppelhäuser. Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung innerhalb der Teilflächen MI1 und MI2 als offene Bauweise – nur Einzel- und

Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet.

5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die Mischgebiete werden über die Reuterstraße bzw. die Straßen Sonntagsmoor und Dessaus Kamp erschlossen.

Fußläufig werden die Grundstücke entlang der Reuterstraße über einen öffentlichen Fußweg erschlossen.

Das Plangebiet ist über die KVIP-Buslinien (Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH) 6667 (Uetersen - Tornesch), 6671 (Uetersen – Groß Nordende - Neuendeich) und 6675 (Haseldorf – Altendeich – Heist – Moorrege – Uetersen) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Uetersen, Heidweg bzw. Uetersen, Dessaus Kamp in unmittelbarer Nähe. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Buslinien und in Wedel, Tornesch und Pinneberg bzw. an das Bahnnetz an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der angrenzenden Straßen. Die Versorgung mit **Strom** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird aufgrund der umfangreichen, bereits vorhandenen Bebauung und der inzwischen bestehenden gesetzlichen Regelung nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der angrenzenden Straßen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an den öffentlichen Erschließungsstraßen Reuterstraße, Sonntagsmoor bzw. Dessaus Kamp zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in die Regenwasserkanalisation in den umliegenden Straßen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Regenwassersystems der Stadt Uetersen darf die bisherige Einleitmenge, welche durch die vorhandene Bebauung sowie die Nebenanlagen und Stellflächen verursacht wurde, nicht überschritten werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit einen Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal inkl. einer Rückstau einrichtung zu installieren. Eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über vorhandene Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung. Ein Löschwasserhydrant befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN200. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

7. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 ist mit Wohngebäuden bzw. gewerblichen Gebäuden und Stellplatzanlagen bebaut. Die unversiegelten Flächen, werden nahezu vollständig gärtnerisch genutzt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der

Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

8. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplanes Nr. 39 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen verdichteten Lage angepasst und lassen dennoch Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht vorteilhaft.
- Flächenhafte Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen sowie Kunstrasen sind unzulässig (Siehe dazu folgende Ausführungen).

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen sowie Kunstrasen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen sind bis zu 60 cm breite befestigte Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz) sowie Flächen, die der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen (Versickerungseinrichtungen). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten (§ 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den Mischgebiete Gebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Dies gilt vor allem für Neubauten, die vorhandene Gebäude ersetzen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zusätzliche Kosten für die Erschließungsflächen fallen nicht an, da diese bereits hergestellt sind.

Es entstehen der Stadt Uetersen Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind bzw. mit einer steigenden Schülerzahl gerechnet werden muss.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der

Stadt Uetersen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt ebenfalls nicht, da die gemeinschaftliche Stellplatzanlage privat unterhalten wird.

11. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Mischgebiet	6.349
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	6.349

12. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom gebilligt.

Stadt Uetersen, den

Der Bürgermeister